Prof. Avv. Andrea Pubusa

Ordinario di Diritto Amministrativo
Facoltà di Giurisprudenza
dell'Università di Cagliari

Avv. Paolo Pubusa

Via G.B.Tuveri n. 84
09129 CAGLIARI
Tel. e Fax 070.485840 - 070.401457

URGENTE
SI NOTIFICHI
ENTRO IL

15705

COPIA

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA SARDEGNA

Ricorso per

CONDOMINIO DI "TORRE DELLE STELLE", in persona dell'Amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, Geom. Diego Arca, con sede in Maracalagonis (CA), Loc. "Torre delle Stelle", ed elettivamente domiciliato in Cagliari, via Tuveri n. 84, presso lo Studio del Prof. Avv. Andrea Pubusa (c.f. PBSNDR45R20F991J) e dell'Avv. Paolo Pubusa (c.f. PBSPLA78H23B354E), che lo rappresentano e difendono giusta procura speciale a margine del presente atto;

RICORRENTE

contro

COMUNE DI MARACALAGONIS, in persona del Sindaco *pro tempore*, con sede in Maracalagonis (CA);

RESISTENTE

per l'annullamento

- dell'ordinanza del Sindaco di Maracalagonis n. 38 del 11.10.2010 avente ad oggetto, fra l'altro, lavori di ripristino e messa in sicurezza viabilità Lottizzazione Torre delle Stelle (all. 2);

- della delibera G.M. di Maracalagonis n. 99 del 24.8.2010, recante approvazione progetto esecutivo relativo lavori manutenzione viabilità comunale nella loc. costiera Torre delle

ATTO DI DELEGA

Io sottoscritto geom. DIEGO ARCA, Amministratore e legale rappresentante pro tempore del CONDOMINIO DI "TORRE DELLE STELLE", delego a sottoscrivere il presente atto, a rappresentarmi e difendermi, congiuntamente e disgiuntamente, nella presente procedura, in ogni suo stato e grado, anche in esecuzione, con ogni potere e facoltà di legge i signori

Prof. Avv. Andrea Pubusa
Avv. Paolo Pubusa

presso il cui studio in Cagliari, via Tuveri, n. 84, eleggo il mio domicilio.

Cagliari, 11.11.10

PROF. AVV. ANDREA PUBUSA – AVV. PAOLO PUBUSA
Via G.B. Tuveri n. 84 – 09129 Cagliari – Tel 070/485840 – 070/401457 – Fax 070/485840

Stelle (all.1);

- della nota del 12.10.2010, prot. 13667 a firma Ing. A. Masala dell'Uff. Tecnico Comune Maracalagonis (all. 3);

- nonché di ogni altro atto presupposto, consequenziale, connesso o comunque collegato.

* * * * * * * *

FATTO

1) Negli anni '70 la Società Immobiliare Torre delle Stelle S.p.a. ha proceduto alla lottizzazione di una vasta area edificabile, sita in agro del Comune di Maracalagonis, ed alla successiva vendita a privati dei singoli lotti.

2) Con contratto rep. n. 3 del 2.3.1970 "Convenzione lottizzazione Torre delle Stelle", è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Maracalagonis e la lottizzazione di Torre delle Stelle (All. 4). In tale atto (v. punti 3 e 4) al Comune non sono state trasferite le strade interne alla lottizzazione ed è rimasta in capo al soggetto lottizzante (cui è subentrato il Condominio) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, strade comprese .

Infatti, la Convenzione di lottizzazione del 2.3.1970 ai punti 3 e 4 obbliga il Condominio:

- *"ad assicurare e proprie cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra [scilicet: opere di urbanizzazione primaria] e la gestione completa della lottizzazione, senza alcun onere per il Comune";*

a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, quando tutte le opere di urbanizzazione saranno completate, la sua proprietà per quanto riguarda aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più precisamente: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, la rete idrica …" etc. (All. 4).

3) Tale circostanza è confermata del resto dal Regolamento condominiale (All. 5), approvato nella seduta dell'assemblea del 7.7.1973 tenutasi nel market "Aquarium", il quale include, tra le proprietà comuni e indivisibili di tutti i condomini, «*la rete stradale interna e le aree di parcheggio attuali e future, la rete idrica di distribuzione ed il parco*».

Il Condominio di Torre delle Stelle ha esercitato fin dall'inizio il possesso sulle strade interne ed ha sempre provveduto alla relativa manutenzione.

Il Comune di Maracalagonis non solo non ha mai vantato alcun diritto sulle strade *de quibus*, ma in realtà ha sempre manifestato una posizione esattamente opposta. Ne è un inconfutabile esempio la sentenza 36/04 (All. 5), resa dal Giudice di Pace di Sinnai nel procedimento n. 17/02, promosso dalla sig.ra Meloni Annamaria per ottenere il risarcimento dei danni subiti a seguito di una caduta in una strada interna al Condominio di Torre delle Stelle.

La causa è stata promossa nei confronti del Comune di Maracalgonis, il quale ha poi chiamato in causa il Condominio di Torre delle Stelle, ritenendolo responsabile.

Il Comune ha sostenuto che «*non incombe sul medesimo [...] la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade site nella predetta località. Infatti, la Convenzione per il piano di lottizzazione tra lo stesso Comune e la Società Immobiliare "Torre delle Stelle" del 2.3.1970, stabilisce che tale società deve "assicurare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi, senza nessun onere per il Comune" (art. 3), intendendosi per servizi "strada, acqua, luce" (art. 2).*

Inoltre il Regolamento del Condominio di "Torre delle Stelle" prevede espressamente che lo stesso debba provvedere alla manutenzione delle strade della lottizzazione (art. 11 "Manutenzioni"). [...]

Da quanto sopra, emerge chiaramente che l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui trattasi, per espressa regolamentazione tra le parti (ossia il Comune di Maracalagonis, la società "Torre delle Stelle" e, successivamente, il Condominio) incombe su quest'ultimo».

Tali circostanze sono state poi consacrate dal Giudice di Pace nella sentenza, con la quale il risarcimento del danno è stato posto a carico proprio del Condominio di Torre delle Stelle, ritenuto responsabile della manutenzione delle strade. Nei motivi

della sentenza il Giudice ha rilevato infatti che non è stata effettuata la cessione delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Società Immobiliare "Torre delle Stelle" al Comune di Maracalagonis.

4) Il Comune non ha preso in carico dette opere ritenendo troppo onerosa la manutenzione, talché ad oggi tali opere sono di proprietà del Condominio, che ne cura anche la manutenzione ordinaria e straordinaria;

5) In conseguenza, anche nell'immediatezza del nubifragio di domenica 10.10.2010, il Condominio ha subito allertato il proprio personale e un'impresa esterna (Ditta Marco Orrù) per il ripristino dei luoghi ed in particolare per riattivare la viabilità, anche in considerazione del fatto che molti proprietari, presenti nella località costiera la domenica, erano impossibilitati a rientrare nelle loro residenze cittadine. A riprova di quanto detto si veda il verbale di contravvenzione dei vigili urbani di Maracalagonis, i quali recatisi sul luogo trovavano il personale e l'impresa incaricata intenti alle opere di ripristino (v. all. 7).

6) In considerazione di quanto detto l'ordinanza sindacale n. 38/2010 è priva di presupposto non dovendo il Comune ripristinare alcunché e tanto meno con urgenza, posto che a tale attività è tenuto per convenzione il Condominio e in ragione del fatto che il Condominio – come fa da quarant'anni – è intervenuto con la massima tempestività ed efficacia, riattivando in breve tempo la circolazione veicolare e garantendo l'immediato

ripristino. La ditta Orrù ha realizzato l'intervento apponendo la appropriata cartellonistica stradale al fine di segnalare i lavori in corso.

7) In data 12.10.2010, all'Amministratore del Condominio, Geom. Diego Arca, veniva notificata la nota prot. 13667 (all. 3), emessa in pari data dal Comune di Maracalagonis e sottoscritta dall'ing. Andrea Masala, nella quale si invitava il Condominio ad interrompere le attività di ripristino della viabilità all'interno di Torre delle Stelle e nella quale, in contraddizione rispetto al passato e in violazione della Convenzione di lottizzazione del 1970, si affermava la proprietà in capo al Comune di Maracalagonis delle strade site all'interno del Condominio.

8) Tale nota sembra porsi in esecuzione dell'ordinanza n. 38 dell'11.10.2010 (All. 2), della quale peraltro non si dà conto nella premessa. Nell'ordinanza, infatti, il Sindaco del Comune di Maracalagonis ha ordinato al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di adottare gli opportuni provvedimenti onde procedere al ripristino della viabilità nella località di Torre delle Stelle. Tale provvedimento – come detto - non tiene conto della "Convenzione lottizzazione Torre delle Stelle", stipulata in data 2.3.1970 tra il Comune di Maracalagonis e la lottizzazione di Torre delle Stelle (All. 4), la quale, ai punti 3 e 4, prevede che la manutenzione delle strade spetta al Condominio medesimo.

9) In conseguenza dell'ordinanza che precede, in data 13.10.2010 il corpo di Polizia Municipale del Comune di

Maracalagonis è intervenuto, intimando agli operai della ditta Marco Orrù di sospendere immediatamente i lavori di ripristino delle strade. E' stato addirittura elevato il verbale di contravvenzioni (separatamente impugnato davanti al Prefetto) nei confronti del sig. Loi Salvatore, operaio della ditta di cui sopra, per violazione dell'art. 21, comma 1, 4 C.d.S. perché *«senza preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada (Comune di Maracalagonis) eseguiva opere sulla strada impegnando parte della strada interessata»* (All. 7).

* * * * * *

Tutto ciò premesso, l'esponente, come sopra, ricorre all'Ill.mo Tar della Sardegnai, affinché voglia annullare gli atti meglio indicati in epigrafe, per i seguenti

MOTIVI

A) VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 54, D. LGS. N. 267/2000; ART. 3 L. N. 241/1990), ED ECCESSO DI POTERE (MANCANZA DEI PRESUPPOSTI; TRAVISAMENTO ED ERRONEA VALUTAZIONE DEI FATTI, ILLOGICITÀ DELLA MOTIVAZIONE, ILLOGICITÀ E CONTRADDITTORIETÀ MANIFESTE).

Gli atti impugnati sono illegittimi per vari ordini di motivi. Anzitutto, per la mancanza di presupposto. Il Comune non può e non deve - al momento - stanziare o progettare alcunché sulla viabilità di Torre delle Stelle rientrante nell'urbanizzazione primaria della lottizzazione, in quanto tali strade sono ancora nella titolarità del Condominio, così come spetta a quest'ultimo la

manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare, l'ordinanza sindacale contingibile ed urgente n. 38/2010, è assolutamente priva del presupposto poiché, quando è stata emessa, il Condominio aveva già iniziato i lavori di ripristino in ossequio alle norme della Convenzione ed è intervenuto efficacemente, nell'esercizio di un proprio obbligo, ben noto all'Amministrazione, di manutenzione stradale così come ha sempre fatto dal 1970 ad oggi.

Inoltre, il Comune, per ammissione dello stesso Sindaco nell'ordinanza impugnata, "*non dispone[va] dei necessari mezzi e personale in organico da poter impiegare utilmente per l'esecuzione degli interventi...*". Dunque, il proprio intervento non poteva essere immediato e tempestivo, come invece richiedeva la situazione (occorreva ripristinare subito la viabilità per consentire ai condomini di rientrare in tutta sicurezza alle proprie residenze e comunque di circolare entro la località costiera). L'ordinanza, dunque, oltre ad essere doppiamente priva di presupposto, è manifestamente illogica e contraddittoria, stante la dichiarata mancanza di mezzi e personale del Comune per qualsivoglia intervento. Il che è confermato dal fatto che, in definitiva, l'azione del Comune, anche a mezzo della Polizia municipale, anziché favorire le attività di ripristino, le ha gravemente ostacolate. Per di più, dopo l'azione "repressiva" dei Vigili Urbani, il Comune si è del tutto disinteressato del ripristino,

di cui si è occupato interamente il Condominio col proprio personale e con la ditta Orrù.

* * * * * * * *

Per questi motivi e per quelli che verranno eventualmente illustrati in corso di causa, il ricorrente, rapp.to e difeso come sopra,

CHIEDE

che il TAR Ecc.mo, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, voglia annullare i provvedimenti impugnati e meglio descritti in premessa, con ogni provvedimento consequenziale anche in ordine alle spese e agli onorari del giudizio.

* * * * * *

Si dichiara, ai sensi di legge, che la presente causa ha valore indeterminato.

Cagliari 11.11.2010

Prof. Avv. Andrea Pubusa

Avv. Paolo Pubusa

RELAZIONE DI NOTIFICA. Richiesto dal Prof. Avv. Andrea Pubusa e dall'Avv. Paolo Pubusa, come sopra, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notificazioni della Corte d'Appello di Cagliari, ho notificato copia conforme all'originale dell'atto che precede a:

COMUNE DI MARACALAGONIS, in persona del Sindaco *pro tempore*, nella Casa comunale, in Maracalagonis (CA), nella via Nazionale

n. 23/25, a mezzo racc. a/r spedita dal locale Uff. Postale in data

odierna